

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度簡上字第193號

上訴人 園鴻有限公司

法定代理人 張素樺

訴訟代理人 林玠民律師

被上訴人 邱奕峯

上列當事人間請求事件，上訴人對於民國111年4月1日本院桃園簡易庭110年度桃簡字第614號第一審判決提起上訴，本院於民國112年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、原審判決認定之事實、所憑證據及理由，核無違誤，爰引用之。

二、上訴人（原審原告）之主張除引用原審判決之記載外，補稱：上訴人係主張於民國110年2月23日、24日以通訊軟體LINE及於110年2月26日以存證信函（內容詳如原審判決附表編號3、4、5）向被上訴人解除桃園市○○區○○街0號5樓房屋（下稱系爭房屋）之租賃契約（下稱系爭契約），及以原審判決附表編號3、4向被上訴人終止系爭契約，而非以111年1月14日之民事辯論意旨狀為終止系爭契約之意思表示，原審認定事實有違誤等語。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應返還上訴人新臺幣（下同）256,200元，及自110年2月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被上訴人之抗辯除引用原審判決之記載外，補充陳述：上訴人於原審判決後之111年4月19日才將系爭房屋點交予伊等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，原審判決認定被上訴人並未阻止上訴人使用系爭房屋

01 故無給付遲延之情事，上訴人依不完全給付之規定解除系爭  
02 契約尚屬無據；並認定上訴人如原審判決附表編號3、4之對  
03 話非依系爭契約第11條第2項為任意終止之意思表示，上訴  
04 人迄至111年1月14日以民事辯論意旨狀為終止系爭契約之意  
05 思表示，被上訴人於111年1月19日收受，依系爭契約第11條  
06 第2項應於111年4月19日才終止，與系爭契約原訂租期終止  
07 日相同，則上訴人不得向被上訴人請求返還預付之全部租期  
08 租金，所認定之事實、證據及理由，核無違誤，均引用之，  
09 已如前述。

10 五、上訴意旨雖以其非以111年1月14日之民事辯論意旨狀為終止  
11 系爭契約之意思表示云云，然原審言詞辯論筆錄確實有此記  
12 載（原審卷第59頁反面第6至9行）。又依系爭租約第11條第  
13 2項約定：「乙方（上訴人）如欲提前終止租約，應3個月前  
14 通知甲方（被上訴人）並賠償3個月租金計算之違約金；…  
15 如乙方依約返還房屋，則甲方願退還剩餘保證金及未到期租  
16 金。…。」（原審卷第9頁反面），已明文記載上訴人任意  
17 終止系爭契約後尚需返還系爭房屋，被上訴人才退還未到期  
18 租金。末查兩造均不爭執上訴人於111年4月19日才將系爭房  
19 屋點交予被上訴人（簡上卷第69頁第6至8、12行），而111  
20 年4月19日即為系爭契約之租期終止日（原審卷第9頁），自  
21 無所謂未到期租金可供返還，上訴人請求被上訴人返還租  
22 金，仍無理由，上訴意旨之指摘，對原審判決結果不生影  
23 響。

24 六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項、第255條、第259條  
25 規定及系爭契約第11條第2項之約定，請求被上訴人返還上  
26 訴人256,200元，及自110年2月19日起至清償日止，按年息  
27 5%計算之利息，為無理由。原審駁回上訴人之訴，並無不  
28 合。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理  
29 由，應予駁回。

30 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，  
31 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。  
02 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日  
03 民事第三庭 審判長法官 游智棋  
04 法官 林靜梅  
05 法官 吳佩玲  
06 本判決不得上訴。  
07 正本係照原本作成。  
08 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日  
09 書記官 龍明珠